

Biesiekierz, dnia 21.10.2025 r.

UG.OŚR.Ś.6220.6.19.2025. KA

DECYZJA
o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 r., poz. 572, z 2025 r., poz. 769), art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84 i art. 85 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024 r., poz. 1112, poz. 1881 i poz. 1940), mając na uwadze § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839), po rozpatrzeniu wniosku inwestora, Pani....., w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. **„Zabudowa mieszkaniowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działek nr 18/3, 18/5, 18/6, 18/7, 18/8, 18/9, 18/10, 19/2 w obrębie ewidencyjnym Tatów, w gminie Biesiekierz”**,

orzekam

1. O braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia pn. „Zabudowa mieszkaniowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działek nr 18/3, 18/5, 18/6, 18/7, 18/8, 18/9, 18/10, 19/2 w obrębie ewidencyjnym Tatów, w gminie Biesiekierz”.

2. o konieczności określenia istotnych warunków korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, a także o wymaganiach koniecznych do uwzględnienia w dokumentacji projektowej tj. :

- 1) Prace budowlane prowadzić wyłącznie w porze昼iennej, tj. w godz. 6:00 — 22:00.
- 2) W przypadku rozpoczęcia realizacji prac ziemnych w okresie lęgowym ptaków, czynności te można prowadzić wyłącznie po wykonaniu pod nadzorem ornitologicznym przeglądu terenu pod kątem jego zasiedlenia przez ptaki i potwierdzeniu braku stanowisk lęgowych. Kontrolę zajęcia siedlisk należy przeprowadzić nie wcześniej niż 3 dni przed rozpoczęciem prac. W przypadku wykrycia lęgów awifauny, należy zaprzestać prowadzenia prac do czasu stwierdzenia przez ornitologa wyprowadzenia młodych z gniazd.
- 3) Na czas przerw roboczych zabezpieczyć wykopy budowlane przed możliwością przedostania się do nich drobnych zwierząt. Regularnie kontrolować teren prowadzonych prac, a zwłaszcza wykopów budowlanych, pod kątem ewentualnego uwięzienia w nich małych zwierząt. Wszelkie zwierzęta, które dostaną się do wykopów, należy przenieść w bezpieczne miejsce, zgodnie z przepisami prawa.
- 4) Podczas prowadzenia wykopów pod inwestycję należy zidentyfikować ewentualne niezewidencjonowane urządzenia melioracyjne (rowy, rurociągi podziemne). W przypadku ich uszkodzenia lub zniszczenia należy dokonać niezwłocznych napraw lub odbudowy. Naprawy powinny być przeprowadzane pod nadzorem osób posiadających uprawnienia w tym zakresie.
- 5) W przypadku konieczności odwodnienia wykopów budowlanych należy uzyskać zgodę wodnoprawną, zgodnie z art. 394 ust. 1 pkt 8 Ustawy Prawo Wodne.
- 6) Zaplecze budowy wyposażać w środki do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych. W przypadku ich niekontrolowanego wycieku zanieczyszczenia niezwłocznie usunąć np. za pomocą sorbentów. Ze zużytymi środkami do neutralizacji rozlanych substancji

ropopochodnych postępować jak z odpadem niebezpiecznym. Zużyty sorbent przekazać do utylizacji.

- 7) W przypadku skażenia gruntu należy przeprowadzić, za pośrednictwem wykwalifikowanej firmy, rekultywację skażonego obszaru.
- 8) Zaplecze budowy, tj. bazę materiałowo-sprzętową oraz miejsce czasowego postoju pojazdów i magazynowania odpadów, zlokalizować na nieprzepuszczalnym podłożu, zapobiegającym możliwości przedostania się do środowiska gruntowo-wodnego zanieczyszczonych substancji, np. płytami betonowymi, geomembraną, ewentualnie materiałem izolacyjnym (np. plandeką elastyczną), poza obrysem rzutu koron drzew oraz zasięgiem występowania cieków wodnych, rowów melioracyjnych i maksymalnym możliwym oddaleniu od tych terenów.
- 9) Zachować szczególną ostrożność podczas stosowania wszelkiego rodzaju maszyn na placu budowy; dokonywać sprawdzenia, czy używane do budowy maszyny i inne urządzenia techniczne spełniają ustalone wymagania ochrony środowiska, dopuszczające je do produkcji lub obrotu; zapewniać odpowiednią organizację robót, aby na skutek braku porządku, niewłaściwego zabezpieczenia materiałów, maszyn, urządzeń i samochodów przed awariami nie doszło do skażeń i zanieczyszczeń gruntu.
- 10) Naprawę sprzętu i urządzeń oraz uzupełnianie paliwa na terenie budowy należy wykonywać tylko w miejscach do tego przygotowanych i zabezpieczonych przed skażeniem środowiska gruntowo-wodnego.
- 11) Budowę należy wyposażyć w przenośne sanitariaty, w których ścieki bytowe będą gromadzone w szczelnym zbiorniku bezodpływowym i które będą regularnie opróżniane przez uprawnione podmioty.
- 12) Odpady z terenu budowy należy gromadzić w wydzielonym miejscu, posiadającym szczelne podłoże. Odpady należy regularnie oddawać do utylizacji.
- 13) Za zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed skażeniem, ewentualne szkody w środowisku gruntowo-wodnym i uszkodzenia urządzeń melioracyjnych, powstałe w wyniku realizacji przedmiotowej inwestycji odpowiadają inwestor, tj. Pani

3. Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia stanowi załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 16.05.2025 r. do tut. Urzędu wpłynął wniosek Pani 76-039 Biesiekierz, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Zabudowa mieszkaniowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działek nr 18/3, 18/5, 18/6, 18/7, 18/8, 18/9, 18/10, 19/2 w obrębie ewidencyjnym Tatów, w gminie Biesiekierz” Na podstawie art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.), zwanej dalej *ustawą o oś*, wnioskodawczyni m.in.:

- wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
- kartę informacyjną przedsięwzięcia w czterech egzemplarzach wraz z jej zapisem na informatycznym nośniku danych, wersja papierów 1 egzemplarz + 4 płyty CD,
- poświadczoną przez właściwy organ kopię mapy ewidencyjnej, w postaci elektronicznej, obejmującej przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz przewidywany obszar, na który będzie oddziaływać 4 płytach CD).
- mapę z wyznaczonym zasięgiem oddziaływania 100 m w skali 1:15000 na informatycznym nośniku danych -4 płyty CD
- wypisy z rejestru gruntów w postaci elektronicznej, wydane przez organ prowadzący ewidencje

gruntów i budynków, pozwalające na ustalenie stron postępowania, obejmujące przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie -1 egzemplarz w wersji papierowej oraz na informatycznym nośniku danych +4 płyty CD.

- Wstępną koncepcję zagospodarowania terenu na informatycznym nośniku danych – 4 płyty CD.
- Dowód wniesienia opłaty skarbowej za wydanie decyzji środowiskowej w kwocie 205 zł- 1 egzemplarz w wersji papierowej.

Pismem z dnia 03.06.2025 r. znak UG.OŚR.Ś.6220.6.2.2025.KA tutejszy organ wystąpił z wnioskiem do tutejszego Referatu Planowania Przestrzennego , Budownictwa i Nieruchomości o wydanie zaświadczenia, czy dla działek 18/3, 18/5, 18/6, 18/7, 18/8, 18/9, 18/10.19/2 w obrębie ewidencyjnym Tatów , gm. Biesiekierz istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W dniu 09.06.2025 r. , na podstawie zaświadczenia znak UG.PBN.PP.6727.146.2025.BK tutejszy organ ustalił, że ww. działki nr 18/3, 18/5, 18/6, 18/7, 18/8, 18/9, 18/10.19/2 w obrębie ewidencyjnym Tatów, gm. Biesiekierz nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Biesiekierz.

Mając na uwadze art. 64 ustawy ooś :

- w dniu 24.06.2025 r. pismem znak UG.OŚR. Ś.6220.6.3.2025.KA tutejszy organ wystąpił do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie, zwany dalej „RDOŚ”, o opinię co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko wraz z oświadczeniem , że inwestor, Pani nie jest podmiotem zależnym od jednostki samorządu terytorialnego, dla której organem wykonawczym w rozumieniu art. 24m ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym jest organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, tj. Wójt Gminy Biesiekierz,

- w dniu 24.06.2025 r., pismem znak UG.OŚR.Ś.6220.6.5.2025.KA, tutejszy organ wystąpił do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Koszalinie (zwanego dalej PPIS) oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Koszalinie (zwanego dalej PGW Wody Polskie) o opinię co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko.

W wystąpieniu do ww. organów, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839) tutejszy organ wskazał, że przedmiotowa inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których o obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz sporządzenia raportu, w toku postępowania rozstrzyga organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W toku postępowania określono jego strony oraz obwieszczeniem z dnia 25.06.2025 r., znak: UG.OŚR.Ś.6220.6.6.2025.KA poinformowano je o wszczętym postępowaniu.

W dniu 30.06.2025 r., pismem znak UG.OŚR.Ś.6220.6.9.2025.KA i UG.OŚR.Ś.6220.6.10.2025.KA powiadomił organy opiniujące o oczywistej pomyłce pisarskiej w złożonych wnioskach o opinie dot. planowanego przedsięwzięcia, polegającej na błędnym podaniu działki nr 19/9 w obrębie ewidencyjnym Tatów. Dlatego też tutejszy organ ponownie zwrócił się z prośbą o opinie ww. organów podając właściwe nr działek, na których będzie realizowane przedsięwzięcie.

W dniu 03.07.2025 r. (data wpływu do tutejszego organu), pismem znak WST-K.4220.186.2025.MCD RDOŚ postanowił wyrazić opinię, że dla przedsięwzięcia pn. „Zabudowa mieszkaniowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działek nr 18/3, 18/5, 18/6, 18/7, 18/8, 18/9, 18/10, 19/2 w obrębie ewidencyjnym Tatów, w gminie Biesiekierz” nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, natomiast istnieje konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach istotnych warunków korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia , ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony środowiska

gruntowo-wodnego, cennych wartości przyrodniczych i ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich.

1. Prace budowlane prowadzić wyłącznie w porze dziennej, tj. w godz. 6:00 — 22:00.
2. W przypadku rozpoczęcia realizacji prac ziemnych w okresie lęgowym ptaków, czynności te można prowadzić wyłącznie po wykonaniu pod nadzorem ornitologicznym przeglądu terenu pod kątem jego zasiedlenia przez ptaki i potwierdzeniu braku stanowisk lęgowych. Kontrolę zajęcia siedlisk należy przeprowadzić nie wcześniej niż 3 dni przed rozpoczęciem prac. W przypadku wykrycia lęgów awifauny, należy zaprzestać prowadzenia prac do czasu stwierdzenia przez ornitologa wyprowadzenia młodych z gniazd.
3. Na czas przerw roboczych zabezpieczyć wykopy budowlane przed możliwością przedostania się do nich drobnych zwierząt. Regularnie kontrolować teren prowadzonych prac, a zwłaszcza wykopów budowlanych, pod kątem ewentualnego uwięzienia w nich małych zwierząt. Wszelkie zwierzęta, które dostaną się do wykopów, należy przenieść w bezpieczne miejsce, zgodnie z przepisami prawa.
4. Zaplecze budowy wyposażać w środki do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych, a w przypadku wystąpienia awaryjnego wycieku substancji ropopochodnych. W przypadku ich niekontrolowanego wycieku, zanieczyszczenia niezwłocznie usunąć. Ze zużyтыми środkami do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych postępować jak z odpadami niebezpiecznymi.
5. Zaplecze budowy, tj. bazę materiałowo-sprzętową oraz miejsce czasowego postoju pojazdów i magazynowania odpadów zlokalizować na nieprzepuszczalnym podłożu, zapobiegającym możliwości przedostania się do środowiska gruntowo-wodnego zanieczyszczonych substancji, np. płytami betonowymi, geomembraną, ewentualnie materiałem izolacyjnym (np. plandeką elastyczną), poza obrysem rzutu koron drzew oraz zasięgiem występowania cieków wodnych, rowów melioracyjnych i w maksymalnym możliwym oddaleniu od tych terenów.
6. Wody opadowe i roztopowe z połaci dachowych oraz powierzchni utwardzonych przy budynkach odprowadzać do podziemnych zbiorników retencyjnych.

Pismem z dnia 11.07.25 r. (data wpływu do tutejszego urzędu) znak SK.ZZŚ.4901.115.2025.IW, PGW Wody Polskie wezwało do uzupełnienia Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia (KIP) o:

1. Przedstawienie informacji odnośnie tego, czy inwestor będzie bezpośrednio realizować zamierzone przedsięwzięcie, czy też planuje podzielić działkę na mniejsze działki i sprzedać je pod zabudowę,
2. Informacje o planowanych działaniach w przypadku stwierdzenia na etapie realizacji inwestycji, niezewidencjonowanych podziemnych urządzeń melioracyjnych. W informacji należało przedstawić sposób ich zabezpieczenia przez uszkodzeniem lub ewentualny plan ich przebudowy oraz informację o działaniach, jakie podejmie inwestor w przypadku ich uszkodzenia.

Pismem z dnia 14.07.2025r. pismem znak UG.OŚR.Ś.6220.6.12.2025.KA tutejszy organ wezwał inwestora do uzupełnienia dokumentacji, zgodnie z wezwaniem PGW Wody Polskie.

W dniu 21.07.25 r. (data wpływu do tutejszego urzędu) inwestor przekazał stosowne wyjaśnienia.

Pismem z dnia 21.08.2025 r., znak UG.OŚR.Ś.6220.6.14.2025.KA tutejszy organ przekazał ww. uzupełnienia do organów opiniujących, z prośbą o wydanie opinii.

W dniu 27.08.2025r. pismem znak WST-K.4220.186.2025.MCD.2, RDOŚ podtrzymał swoje stanowisko wyrażone w opinii z dnia 02.07.2025 r., znak WST-K.4220.186.2025.MCD.

W opinii z dnia 04.09.2025 r. znak SK.ZZŚ.4901.115.2.2025.IW, Dyrektor PGW Wody Polskie nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na w/w przedsięwzięcia na stan zasobów wodnych i zagrożenie osiągnięcia celów środowiskowych oraz wskazał konieczność uwzględnienia w decyzji środowiskowej następujących warunków i wymagań:

1. Zachować szczególną ostrożność podczas stosowania wszelkiego rodzaju maszyn na placu budowy; sprawdzenia czy używane do budowy maszyny i inne urządzenia techniczne są sprawne technicznie i spełniają ustalone wymagania ochrony środowiska dopuszczające je do produkcji lub obrotu; odpowiedniej organizacji robót, aby na skutek braku porządku, niewłaściwego zabezpieczenia

materiałów, maszyn, urządzeń i samochodów przed awariami nie doszło do skażeń i zanieczyszczeń gruntu.

2. Należy wyposażyć plac budowy w środki służące do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych, a w przypadku awaryjnego wycieku substancji ropopochodnych usunąć wyciek np. za pomocą sorbentów. Zużyty sorbent przekazać do utylizacji.

3. W przypadku skażenia gruntu należy przeprowadzić za pośrednictwem wykwalifikowanej formy, rekultywacji skażonego obszaru.

4. Naprawę sprzętu i urządzeń oraz uzupełnianie paliwa na terenie budowy należy wykonywać tylko w miejscach do tego przeznaczonych i zabezpieczonych przed skażeniem środowiska gruntowo-wodnego.

5. Budowę należy wyposażyć w przenośne sanitariaty, w których ścieki bytowe będą gromadzone w szczelnym zbiorniku bezodpływowym i które będą regularnie opróżniane przez uprawnione podmioty.

6. Odpady z terenu budowy należy gromadzić w wydzielonym miejscu, posiadającym szczelne podłoże. Odpady należy regularnie oddawać do utylizacji.

7. Podczas prowadzenia wykopów pod inwestycję, należy zidentyfikować ewentualne niezewidencjonowane urządzenia melioracyjne (rowy, rurociągi podziemne). W przypadku ich uszkodzenia lub zniszczenia należy dokonać niezwłocznych napraw lub odbudowy. Naprawy powinny być przeprowadzane pod nadzorem osób posiadających uprawnienia w tym zakresie.

8. W przypadku konieczności odwodnienia wykopów budowlanych należy uzyskać zgodę wodnoprawną, zgodnie z art. 394 ust. 1 pkt 8 ustawy Prawo Wodne.

9. Za zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed skażeniem, ewentualne szkody w środowisku gruntowo-wodnym i uszkodzenia urządzeń melioracyjnych , powstałe w wyniku realizacji przedmiotowej inwestycji odpowiadają inwestor, tj. Pani

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Koszalinie nie wydał opinii w przedmiotowej sprawie, co zgodnie z art. 78 ust. 4 ustawy ooś –traktuje się jako brak zastrzeżeń wobec planowanej inwestycji.

Mając na uwadze powyższe opinie oraz zebrany materiał dowodowy, zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 r., poz. 572, z 2025 r. poz. 769), zwanej dalej *ustawą Kpa*, przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, obwieszczeniem z dnia 12 września 2025 r., znak: UG.OŚR.Ś.6220.6.17.2025.KA Wójt Gminy Biesiekierz, zawiadomił strony o możliwości zapoznania się z przedłożoną i zgromadzoną dokumentacją oraz o możliwości składania uwag i wniosków w przedmiotowej sprawie. W terminie wskazanym w zawiadomieniu nie wpłynęły żadne uwagi ani wnioski. W związku z tym niniejszą decyzję wydano w oparciu o dotychczas zgromadzony materiał dowodowy.

Biorąc pod uwagę opinię organów współdziałających, w oparciu a rt. 63 ustawy ooś oraz na podstawie dokumentacji przedłożonej przez Wnioskodawcę, Wójt Gminy Biesiekierz dokonał analizy zgromadzonych akt, uwzględniając, co następuje.

1. Rodzaj i charakterystyka przedsięwzięcia z uwzględnieniem:

a) skali przedsięwzięcia i wielkości zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji, a także istotnych rozwiązań charakteryzujących przedsięwzięcie.

W wyniku analizy uwarunkowań wynikających z art. 63 ust. 1 ustawy ooś oraz przedłożonych przez wnioskodawcę materiałów stwierdzono, co następuje.

Zgodnie z przedłożoną przez Inwestora KIP oraz opinią RDOŚ, przedmiotowe przedsięwzięcie będzie polegało na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w liczbie do 33 sztuk wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym dróg dojazdowych na terenie działek nr 18/3, 18/5, 18/6, 18/7, 18/8, 18/9, 18/10, 19/2 w obrębie Tatów, zajmujących łącznie powierzchnię 62 341 m2, z czego pod

projektowaną inwestycję planuje się przeznaczyć obszar 56 741 m² (obszar o powierzchni 5,7 ha).

W oparciu o przedłożoną przez inwestora dokumentację, planowaną zabudowę zakwalifikowano do inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugi rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.), tj. jako zabudowę mieszkaniową wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjętą ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwszym.

Zgodnie z KIP, wstępnie przyjęto, że na potrzeby realizacji planowanej zabudowy całość terenu inwestycyjnego zostanie poddana podziałowi geodezyjnemu na mniejsze działki, przeznaczone pod budynki mieszkalne jednorodzinne oraz działki drogowe. Według przyjętej koncepcji założono zatem wydzielenie 36 działek o powierzchni wielkości rzędu od 960 m² do 4 265 m², z czego 33 parcele zostaną przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, a 3 z działek pod drogę dojazdową. Ponadto przyjęto, iż maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego nie przekroczy 180 m² (zgodnie z przepisami maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej wynosi 20% jej powierzchni, a minimalna powierzchnia wydzielonej parceli pod budynek mieszkalny wynosi około 900 m²). Z uwagi na powyższe oraz fakt, iż liczba działek przeznaczonych pod budynki mieszkalne kształtuje się na poziomie 33, powierzchnia zabudowy budynków wyniesie około 5 940 m². Ponadto, dla każdej z wydzielonych nieruchomości przy projektowanych budynkach zaplanowano tereny utwardzone o powierzchni około 150 m², co daje łącznie 4 950 m². Wstępnie przyjęto, że powierzchnia jaka zostanie wykorzystana pod budowę dróg dojazdowych do obiektów wyniesie łącznie około 7 401 m². Tym samym łączna powierzchnia zabudowy budynków oraz terenów utwardzonych wyniesie 18 291 m², przy czym pozostała powierzchnia pozostanie powierzchnią biologicznie czynną. W dokumentacji podkreślono, że przedstawione powyżej powierzchnie stanowią wyłącznie dane szacunkowe, dopiero decyzje następcze będą w sposób szczegółowy odzwierciedlały w pełni sposób zagospodarowania terenu. Teren inwestycyjny nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Planowane do realizacji obiekty w liczbie do 33 sztuk zostaną wykonane w technologii tradycyjnej murowanej lub drewnianej, na fundamentach lub płytach fundamentowych, z dachem dwu lub czterospadowym krytym dachówką lub blachodachówką, o powierzchni zabudowy do 180 m². Projektowana zabudowa będzie realizowana w formie wolnostojącej, niepodpiwniczonej. Zakłada się, że pojedynczy budynek będzie posiadał maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne i maksymalną wysokość do 9 m (będą to obiekty należące do kategorii tzw. budynków niskich). W przypadku realizacji miejsc parkingowych oraz ciągów pieszo-jezdných zostaną one wykonane w technologii tradycyjnej, tj. poprzez układanie nawierzchni utwardzonej na odpowiednio przygotowanym podłożu. Realizacja uzbrojenia technicznego obejmująca sieci i przyłącza niezbędna do funkcjonowania planowanego przedsięwzięcia nastąpi w oparciu o odrębne projekty, zgłoszenia wydane zgodnie z warunkami i umowami zawartymi z poszczególnymi dysponentami tych mediów.

Projektowane budynki zasilane będą w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej. Wstępnie przyjęto, że produkowana ilość ścieków jest równa ilości wody doprowadzanej do obiektów (poza uzupełniającą wodą wodociągową wykorzystywaną w systemie uzupełniającym do podlewania zieleni). Woda używana do celów bytowych, porządkowych doprowadzona będzie poprzez istniejącą sieć wodociągową. Układ przygotowania ciepłej wody na cele socjalno-bytowe nastąpi w oparciu o zaprojektowane indywidualne źródła ciepła, w każdym z projektowanych obiektów kocioł na gaz (opcjonalnie w zależności od wyboru potencjalnych użytkowników nowo powstałych budynków dopuszcza się ogrzewanie elektryczne lub pompę ciepła).

W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych przyjęto, że wody opadowe i roztopowe

pochodzące z dachów budynków oraz ze szczelnych terenów utwardzonych w obrębie działek przeznaczonych pod planowane budynki, będą odprowadzane do zbiorników magazynowych zlokalizowanych przy poszczególnych budynkach w granicach każdej z parceli. Alternatywnie, wody opadowe i roztopowe z dachów budynków, ze szczelnych terenów utwardzonych w obrębie działek przeznaczonych pod budynki, zostaną odprowadzone wraz z wodami opadowymi i roztopowymi pochodzącymi z dróg dojazdowych do zaprojektowanej wewnętrznej kanalizacji deszczowej, a następnie po ich oczyszczeniu w osadnikach i separatorach substancji ropopochodnych do szczelnych podziemnych zbiorników retencyjnych. Finalnie w zależności od możliwości technicznych oraz pozyskanego pozwolenia do wskazanego odbiornika lub do zbiorczej kanalizacji deszczowej. Z uwagi na charakter inwestycji, planowane przedsięwzięcie nie kwalifikuje się do instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie rodzajów instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości (Dz.U. z 2014 r., poz. 1169).

Projektowany zespół budynków może być realizowany etapowo. Dla poszczególnych etapów zakłada się możliwość uzyskiwania odrębnych pozwoleń na budowę. Aktualnie brak jest szczegółowych projektów dla poszczególnych budynków. Wstępnie założono, że planowane do realizacji obiekty zostaną wykonane w technologii tradycyjnej murowanej lub drewnianej, na fundamentach lub płytach fundamentowych, z dachem dwu lub czterospadowym krytym dachówką lub blachodachówką. Projektowane domy nie będą podpiwniczone. Zakłada się, że pojedynczy budynek będzie posiadał maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne i maksymalną wysokość do 9 m (będą to obiekty należące do kategorii tzw. budynków niskich).

Zakłada się, że tereny utwardzone zostaną wykonane z kostki betonowej polbruk na podsypce cementowo-piaskowej, płyty ażurowej lub geokraty. Ponadto, każda z wydzielonych parceli pod projektowane budynki może zostać ogrodzona. Minimum 50% z powierzchni poszczególnych, docelowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę będzie stanowiła powierzchnia biologicznie czynna. Wstępnie przyjęto, iż na każdej z parceli, od strony granicy sąsiadującej z projektowaną drogą dojazdową, będą wyznaczone miejsca gromadzenia odpadów komunalnych – ułatwi to odbiór odpadów z poszczególnych posesji. W ramach niniejszego przedsięwzięcia wraz z realizacją poszczególnych budynków, realizowana będzie równocześnie infrastruktura towarzysząca umożliwiającą późniejszą ich eksploatację, w tym wewnętrzne drogi dojazdowe umożliwiające dojazd do poszczególnych nieruchomości oraz sieci uzbrojenia terenu. Projektowane drogi będą posiadały szerokość około 8 m. Na obecnym etapie nie przewiduje się realizacji drogi z nawierzchni twardej, w przyszłości jednak dopuszcza się taką możliwość po realizacji planowanych budynków, wówczas zostanie ona wykonana, np. z płyt betonowych lub kostki typu polbruk. Dojazd do terenu inwestycyjnego zostanie zapewniony z drogi publicznej (działka nr 20/1 w obrębie Tatów), poprzez zaprojektowany układ dróg wewnętrznych.

Zakłada się, że projektowana zabudowa będzie zaopatrywana w wodę z sieci wodociągowej, a powstające ścieki socjalno-bytowe będą odprowadzane do zbiorczej kanalizacji sanitarnej. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych przyjęto, że wody opadowe i roztopowe pochodzące z dachów budynków oraz ze szczelnych terenów utwardzonych w obrębie działek przeznaczonych pod planowane budynki, będą odprowadzane do zbiorników magazynowych zlokalizowanych przy poszczególnych budynkach w granicach każdej z parceli. Alternatywnie, wody opadowe i roztopowe z dachów budynków, ze szczelnych terenów utwardzonych w obrębie działek przeznaczonych pod budynki, zostaną odprowadzone wraz z wodami opadowymi i roztopowymi pochodzącymi z dróg dojazdowych do zaprojektowanej wewnętrznej kanalizacji deszczowej, a następnie po ich oczyszczeniu w osadnikach i separatorach substancji ropopochodnych do szczelnych podziemnych zbiorników retencyjnych. Finalnie w zależności od możliwości technicznych oraz pozyskanego pozwolenia do wskazanego odbiornika lub do zbiorczej kanalizacji deszczowej.

Budynki zasilane będą w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej. Zakłada się, że projektowane

budynki będą ogrzewane z wykorzystaniem kotłów gazowych (opcjonalnie w przypadku nie zastosowania ogrzewania elektrycznego lub pomp ciepła). Realizacja uzbrojenia technicznego obejmująca ww. sieci i przyłącza niezbędna do funkcjonowania planowanego przedsięwzięcia nastąpi w oparciu o odrębne projekty, zgłoszenia wydane zgodnie z warunkami i umowami zawartymi z poszczególnymi dysponentami tych mediów.

b) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływanie mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia w zakresie, w jakim ich oddziaływanie mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem.

Zgodnie z KIP, na etapie realizacji przedsięwzięcia nie dojdzie do kumulacji oddziaływań, z uwagi na przesuwanie tzw. frontu robót. Oznacza to, że roboty budowlane oraz prace związane z zagospodarowaniem terenu będą odbywać się etapowo. W związku z tym, na etapie realizacji inwestycji nie wystąpią oddziaływania skumulowane. Na etapie eksploatacji wprowadzić może dojść do zwiększonego ruchu pojazdów, z których będą korzystali mieszkańcy, jednakże niniejsze oddziaływanie zamknie się w granicach przedmiotowych działek. Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, iż teren inwestycyjny został już przekształcony antropogenicznie, a po zrealizowaniu przedsięwzięcia powstanie wyłącznie zabudowa o charakterze mieszkaniowym, nawiązująca do zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie inwestycji. Z uwagi na powyższe, planowane przedsięwzięcie nie będzie wiązać się z przekroczeniem standardów akustycznych.

Na terenie, na którym planuje się realizację inwestycji oraz w obszarze jej oddziaływania nie występują inne przedsięwzięcia realizowane lub zrealizowane, których skumulowane oddziaływania mogłyby naruszyć standardy jakości środowiska.

c) różnorodności biologicznej, wykorzystywania zasobów naturalnych, w tym gleby, wody i powierzchni ziemi

Planowana zabudowa zlokalizowana będzie w województwie zachodniopomorskim, w powiecie koszalińskim, w gminie Biesiekierz, w obrębie Tatów, na terenie działek nr 18/3, 18/5, 18/6, 18/7, 18/8, 18/9, 18/10, 19/2. Teren inwestycyjny nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków teren ww. nieruchomości został sklasyfikowany jako grunty orne RIVb i RV. W bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej inwestycji znajdują się m.in.: grunty orne, grunty rolne zabudowane, tereny mieszkaniowe, zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, tereny produkcyjno-usługowe.

Aktualnie teren stanowiący miejsce realizacji inwestycji, jest niezabudowany i nieutwardzony. Jest to teren od lat użytkowany rolniczo, na którym stosuje się zmienny płodozmian (tj. pszenica i ziemniaki). Inwestor przeprowadził badania terenowe działek stanowiących miejsce realizacji inwestycji oraz gruntów bezpośrednio z nim graniczących, uwzględniając analizę florystyczną, jak i faunistyczną.

Zgodnie z pozyskanymi informacjami, na obrzeżach oraz na ścieżkach dojazdowych do upraw występuje typowa roślinność należąca do zbiorowisk ruderalnych oraz polnych, tj. m.in.: koniczyzna biała (*Trifolium repens*), babka zwyczajna (*Plantago major*), wiechlina roczna (*Poa annua*), przytulia czepna (*Galium aparine*), wilczomlec sosnka (*Euphorbia cyparissias*), krwawnik pospolity (*Achillea millefolium*). Teren działek inwestycyjnych jest terenem bezdrzewnym – nie przewiduje się więc wycinki drzew oraz krzewów. W bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej inwestycji znajdują się grunty orne wysiane zbożem, użytki leśne, pojedyncze zadrzewienia rosnące wzdłuż drogi oraz tereny produkcyjno-usługowe. Obszar przeznaczony pod zainwestowanie nie odznacza się zatem szczególną atrakcyjnością wizualną krajobrazu.

W przypadku analizy faunistycznej, na terenie inwestycyjnym nie stwierdzono śladów obecności przedstawicieli ssaków. Natomiast od strony zachodniej inwestycji, w miejscu upraw polowych

z udziałem zbóż (działka nr 17/4 obręb Tatów), stwierdzono nieliczne tropy ssaków kopytnych głównie sarny europejskiej (*Capreolus capreolus*) oraz dzika (*Sus scrofa*), wykorzystujących niniejszą przestrzeń jako miejsce do potencjalnego żerowania oraz jako lokalny szlak migracji.

W granicach działek stanowiących miejsce realizacji inwestycji, jak również w ich bezpośrednim sąsiedztwie, nie stwierdzono płazów, gadów ani siedlisk sprzyjających ich rozrodowi, czy okresowemu bytowaniu. Na obszarze poddanym analizie nie ma zbiorników wodnych, mokradeł stanowiących potencjalne miejsca ich rozrodu. Takie środowisko wraz z silną presją antropogeniczną nie gwarantuje odpowiedniej bazy siedliskowej dla tych zwierząt.

W zakresie ornitofauny, teren przeznaczony pod zainwestowanie położony jest w krajobrazie rolniczo-leśnym, sąsiadującym z obszarami leśnymi o zróżnicowanym składzie gatunkowym i siedliskowym oraz gruntami rolnymi z udziałem upraw polowych, na którym zaobserwowano przelatujące gatunki ptaków charakterystyczne dla terenów otwartych oraz leśnych, objęte ścisłą ochroną gatunkową, tj.: skowronek (*Alauda arvensis*), potrzyszcz (*Emberiza calandra*), bogatka (*Parus major*), kos (*Turdus merula*), myszołów (*Buteo buteo*). Wykazana powyżej awifauna należy do niezagrożonych gatunków, pospolicie występujących na terenie całego kraju i w różnych warunkach siedliskowych. Niemniej jednak, przekształcenia wywołane realizacją planowanego przedsięwzięcia mogą spowodować wycofanie się tych gatunków z tego terenu, jednak na etapie eksploatacji wraz z nowymi budynkami i rozwojem zieleni urządzonej pojawią się gatunki ptaków zurbanizowanych i związanych z zielenią przydomową, co zrekompensuje straty siedlisk awifauny na poziomie ponadgatunkowym.

Z uwagi na powyższe, zarówno realizacja, jak i eksploatacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie niesie za sobą ryzyka znaczącego negatywnego oddziaływania na bioróżnorodność, rozumianą jako liczebność i kondycję populacji występujących gatunków, w szczególności gatunków chronionych, rzadkich lub ginących oraz ich siedlisk, w tym utratę, fragmentację lub izolację siedlisk oraz zaburzenia funkcji przez nie pełnionych, a także ekosystemy ich kondycję, stabilność, odporność na zaburzenia, fragmentację i pełnione funkcje w środowisku.

Z uwagi na powyższe, zarówno realizacja, jak i eksploatacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie niesie za sobą ryzyka znaczącego negatywnego oddziaływania na bioróżnorodność, rozumianą jako liczebność i kondycję populacji występujących gatunków, w szczególności gatunków chronionych, rzadkich lub ginących oraz ich siedlisk, w tym utratę, fragmentację lub izolację siedlisk oraz zaburzenia funkcji przez nie pełnionych, a także ekosystemy ich kondycję, stabilność, odporność na zaburzenia, fragmentację i pełnione funkcje w środowisku.

Na etapie realizacji inwestycji, prace ziemne związane z posadowieniem obiektów będą prowadzone w taki sposób, aby bilans mas ziemnych był możliwie zrównoważony. Niezanieczyszczone masy ziemne, które zostaną wydobyte podczas prowadzonych prac, jeśli nie zostaną przekazane uprawnionym podmiotom, tylko zagospodarowane w miejscu ich wydobywania, zgodnie z art. 2 pkt 3 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2023 r., poz. 1587 z późn. zm.) nie będą stanowiły odpadu, bowiem przepisów ustawy o odpadach nie stosuje się do niezanieczyszczonej gleby i innych materiałów występujących w stanie naturalnym, wydobytych w trakcie robót budowlanych pod warunkiem, że materiał ten zostanie wykorzystany do celów budowlanych w stanie naturalnym na terenie, na którym został wydobyty.

Masy ziemne wydobyte podczas prac budowlanych w fazie budowy inwestycji będą mogły być wykorzystane w stanie naturalnym na terenie, z którego zostały zabrane wyłącznie w ilościach niepowodujących zmiany rzeźby terenu. Pozostałe masy ziemne zostaną przekazane jako odpad uprawnionym podmiotom, w tym osobom fizycznym, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 10 listopada 2015 r. w sprawie listy rodzajów odpadów, które osoby fizyczne lub jednostki organizacyjne niebędące przedsiębiorcami mogą poddawać odzyskowi na potrzeby własne, oraz dopuszczalnych metod ich odzysku (Dz.U. z 2016 r., poz. 93).

Planowane budynki mieszkalne jednorodzinne nie będą podpiwniczone, w związku z czym realizacja

przedmiotowego przedsięwzięcia nie będzie związana z wykonywaniem głębokich wykopów.

Przewidywane ilości wykorzystanej wody, surowców, materiałów, paliw oraz energii.

Na etapie realizacji inwestycji wystąpi zapotrzebowanie na wodę, która będzie wykorzystywana do prac budowlanych oraz na cele socjalno-bytowe pracowników budowy. W zakresie zużywania wody na cele budowlane, jej ilość uzależniona będzie od przyjętej technologii i przyjętego harmonogramu prac. W związku z wykorzystaniem betonu, w fazie realizacji inwestycji wystąpi zapotrzebowanie na wodę do jego podlewania w celu utrzymania górnej powierzchni betonu w stanie wilgotnym, tzw. pielęgnacja betonu. Zakłada się, że podczas jego pielęgnacji na 1 m³ materiału konieczne będzie wykorzystanie od 100-400 l wody, co w przeliczeniu dla 80 m³ betonu (w przypadku budowy 1 budynku mieszkalnego) spowoduje zużycie wody w ilości od 8 do 32 m³ (przez cały okres trwania budowy 1 domu). Woda wykorzystywana może być również do przygotowywania wszelkiego rodzaju mieszanin z zastosowaniem cementu, takich jak: zaprawy murarskie, tynkarskie, podkładowe oraz stabilizujące. Przyjmuje się, że na 1 Mg cementu wystąpi zapotrzebowanie na wodę w ilości 0,5 m³, przy czym przewidywane zużycie tego surowca (w przeliczeniu na 1 budynek), będzie kształtowało się na poziomie około 12 Mg, a całociowe zużycie wody z jego zastosowaniem wyniesie około 6 m³ (przypadając na 1 dom).

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. z 2002 r., Nr 8, poz. 70), dla pracowników wykonujących prace budowlane i instalacyjne należałoby przyjąć wskaźnik z tabeli 3 pkt 43, opisujący pracę przy pracach szczególnie brudzących lub ze środkami toksycznymi, który wynosi 90 dm³/osobę/dobę. Na obecnym etapie nie jest możliwe określenie konkretnej liczby zatrudnionych osób podczas prowadzonych prac budowlanych, montażowych, czy też wykończeniowych. Niemniej jednak, zakładając że na potrzeby planowanych robót (w przypadku budowy 1 budynku mieszkalnego) zatrudnionych będzie około 4 pracowników (odpowiednia liczba pracowników dostosowana do pożądanego tempa prac), a więc dzienne zużycie wody na cele socjalno-bytowe (w przeliczeniu na budowę 1 domu) może wynieść około 0,36 m³. Zaznacza się, iż wykazana ilość stanowi wyłącznie wartość hipotetyczną, ostateczna ilość zużywanej wody uzależniona będzie od zasobów zawodowych wykonawcy lub podwykonawcy, a także rodzaju zaplecza budowy, wyposażenia pomieszczeń i czasu pracy pracowników. Woda wykorzystywana na etapie realizacji inwestycji pobierana będzie z istniejącej sieci wodociągowej. Teren inwestycyjny na czas budowy zostanie wyposażony w szczelne przenośne sanitariaty i/lub kontenery socjalne, dla pracowników obsługujących teren budowy. Ścieki socjalno-bytowe będą wywożone przez specjalistyczne firmy w tym zakresie.

Na etapie realizacji inwestycji wystąpi zapotrzebowanie na surowce i materiały budowlane (poniżej przedstawiono szacunkowe ilości surowców oraz materiałów w przeliczeniu na 1 budynek), w tym:

- stal 4 Mg,
- beton 80 m³,
- pustaki ceramiczne 10 000 sztuk,
- więźba dachowa 20 m³,
- dachówka ceramiczna 240 m²,
- styropian 50 m³,
- cement 12 Mg,
- piasek 50 m³,
- folia izolacyjna 250 m².

Na etapie realizacji inwestycji wystąpi także zapotrzebowanie na paliwa do samochodów dostawczych dowożących materiały budowlane oraz maszyn i urządzeń wykorzystywanych przy budowie budynków i infrastruktury towarzyszącej. Ilości i rodzaj zużywanych paliw w fazie realizacji inwestycji będzie zależała od liczby pojazdów oraz urządzeń spalinowych wykorzystywanych na placu budowy, rodzaju paliwa wymaganego do zasilania, wykorzystywanych pojazdów i urządzeń oraz czasu pracy tych źródeł. Należy spodziewać się, że paliwem zużywanym w największych ilościach będzie olej napędowy. Na etapie planowania inwestycji nie jest możliwe określenie konkretnych rodzajów i ilości maszyn

budowlanych wykorzystywanych na terenie budowy. W związku z tym niemożliwe jest dokładne określenie ilości zużywanych paliw. Wszelkie obliczenia tych wartości byłyby obarczone bardzo dużym błędem. Będą to ilości standardowe jak dla tego typu inwestycji. Przykładowo koparko-ładowarka podczas jazdy może zużyć około 20 l paliwa/h, gdzie podczas pracy osprzętem około 10 l paliwa/h. Przyjmując, z powyższych wartości średnią, jedno takie urządzenie na terenie budowy może generować zapotrzebowanie na olej napędowy na poziomie około 15 l/h. W związku, z czym można przyjąć, że zużycie paliwa na potrzeby eksploatacji innych ciężkich maszyn wykorzystywanych w fazie budowy będzie zbliżone do wskazanego powyżej.

Na etapie realizacji inwestycji wystąpi zapotrzebowanie na energię elektryczną wykorzystywaną do pracy maszyn budowlanych i elektronarzędzi. Zasilenie terenu inwestycyjnego w energię odbywać się będzie poprzez odpowiednio przygotowane przyłącza elektroenergetyczne oraz linię kablową. W fazie budowy ilość zużywanej energii będzie zależała głównie od liczby, czasu pracy oraz mocy urządzeń elektrycznych wykorzystywanych w czasie budowy. Zakłada się, że zapotrzebowanie na energię elektryczną w fazie realizacji inwestycji nie przekroczy 14 kW (przybliżona moc agregatu). Przykładowo, aktualny limit na zużycie energii na potrzeby budowy budynku mieszkalnego jednorodzinne (w przypadku tzw. prądu budowlanego) wynosi 1 500 kWh –stąd można przyjąć ww. zużycie energii w ciągu roku przypadające na pojedynczy budynek.

Na etapie eksploatacji planowane przedsięwzięcie będzie związane z zapotrzebowaniem na wodę wykorzystywaną przez mieszkańców projektowanych budynków do celów bytowych.

Zakłada się, że projektowane budynki na etapie eksploatacji będą zasilane w wodę z gminnej sieci wodociągowej, na podstawie warunków przyłączenia. Zgodnie z tabelą 1 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. z 2002 r., Nr 8, poz. 70), przeciętna miesięczna norma zużycia wody na 1 mieszkańca w gospodarstwie domowym wyposażonym w instalacje jak w projektowanych budynkach, tj. „wodociąg, ubikacja, łazienka, lokalne źródło ciepłej wody (piecyk węglowy, gazowy – gaz z butli, elektryczny, bojler)”, podłączonych do sieci kanalizacyjnych wynosi 3,0 m³ (100 dm³/dobę). Przy założeniu użytkowania budynku mieszkalnego przez średnio 4 osoby, zużycie wody w jednym domu kształtować się może na poziomie około 12 m³/miesiąc (400 dm³/dobę). W związku z tym zapotrzebowanie na wodę do celów bytowych, przy realizacji 33 budynków mieszkalnych może wynieść łącznie około 13,2 m³/dobę (396 m³/miesiąc). Tym samym ilość wytwarzanych ścieków socjalno-bytowych powstających na etapie eksploatacji z projektowanych budynków w liczbie 33 będzie kształtowała się na poziomie 13,2 m³/dobę (396 m³/miesiąc).

Eksploatacja planowanego przedsięwzięcia związana będzie z zapotrzebowaniem na energię elektryczną, która w związku z funkcjonowaniem poszczególnych gospodarstw domowych wykorzystywana będzie na ich potrzeby (zasilanie urządzeń elektrycznych w poszczególnych budynkach, czy też oświetlenia).

Zasilanie zostanie zrealizowane zgodnie z wydanymi warunkami przyłączenia. Zakłada się, że moc przyłączeniowa dla pojedynczego budynku wyniesie około 13 kW. W zakresie zużycia energii elektrycznej głównym kryterium mającym wpływ na zużycie w skali roku stanowi liczba domowników. Zakładając średnią dla gospodarstwa 4 osobowego, zużycie może wynieść około 2 100 kWh/rok. W związku z realizacją łącznie 33 budynków zamieszkiwanych przez jedno gospodarstwo domowe, zużycie energii elektrycznej w skali roku dla wszystkich budynków może wynieść około 69 MWh. Przedstawione wyniki obliczeń są wyłącznie danymi szacunkowymi. Rzeczywiste zużycie energii elektrycznej będzie uzależnione od liczby osób znajdujących się w gospodarstwach domowych, a także indywidualnego wyposażenia w urządzenia elektryczne poszczególnych budynków oraz czasu ich użytkowania przez mieszkańców.

Na etapie eksploatacji każdy z projektowanych budynków do celów grzewczych zostanie wyposażony w kocioł gazowy o mocy do 30 kW opalanych gazem ziemnym zaazotowanym typu Ls. Na potrzeby obliczeń przyjęto, że sprawność projektowanych kotłów wyniesie co najmniej 90% (w rzeczywistości ponad połowa monitorowanych kotłów pracuje ze sprawnością znormalizowaną co najmniej 100%).

Przy takiej sprawności i wartości opałowej gazu na poziomie 24 MJ/m³, maksymalny godzinowy pobór gazu dla pojedynczego kotła (pojedynczego budynku mieszkalnego), przy założeniu pracy przez pełną godzinę z mocą znamionową, wyniesie 5 m³/h. W przeliczeniu na 33 domy jednorodzinne daje łączne maksymalne zużycie gazu Ls na poziomie 165 m³/h, przy czym należy zaznaczyć, że jest to wyłącznie teoretyczna wartość przy założeniu pracy w ciągu jednej godziny, z mocą znamionową, wszystkich kotłów jednocześnie. W ujęciu ogólnym średnie zużycie gazu przypadające na budynek wolnostojący wynosi około 2 600 m³/rok.

d) emisji i występowania innych uciążliwości,

W fazie realizacji planowanej inwestycji należy spodziewać się emisji hałasu, wynikającej przede wszystkim z pracy sprzętu budowlanego, narzędzi montażowych oraz ruchu pojazdów transportowych. Wielkość emisji hałasu będzie zależała głównie od liczby źródeł hałasu oraz rozkładu i czasu ich pracy. Źródłem największego hałasu będą prace ziemne związane z przygotowaniem terenu pod planowaną zabudowę obejmujące m.in.: wykonanie wykopów pod fundamenty, wykonanie fundamentów, wykonanie ścian nośnych, wykonanie stropu oraz dachu, prace instalacyjne z wykorzystaniem ciężkiego sprzętu i samochodów ciężarowych. Powyższe oddziaływania będą miały charakter wyłącznie przejściowy i w odniesieniu do poszczególnych budynków także krótkotrwały. Zastosowane urządzenia będą spełniały wymagania dotyczące dopuszczalnego poziomu mocy akustycznej wymienione w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2005 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska (Dz.U. z 2005 r., Nr 263, poz. 2202, z późn. zm.).

Ze względu na charakter prac budowlanych na etapie budowy wystąpi również niezorganizowana emisja zanieczyszczeń zawartych w spalinach maszyn i pojazdów budowlanych, a także zwiększone czasowe zapylenie powietrza, związane z transportem i wykorzystaniem na budowie materiałów budowlanych oraz ruchem pojazdów po terenie budowy. Jednakże ww. oddziaływania będą miały charakter lokalny- ograniczone bezpośrednio do terenu prowadzenia prac budowlanych oraz odwracalne oraz będą rozłożone w czasie z uwagi na długoletni okres realizacji ww. przedsięwzięcia.

Jak wspomniano, prace budowlane mogą być realizowane etapowo. W celu ograniczenia uciążliwości związanych z etapem budowy inwestycji Inwestor zobowiązał się do prowadzenia, prac wyłącznie w porze dziennej, tj. w godz. 6.00 — 22.00, co wskazano jako warunek realizacji przedsięwzięcia.

Przedmiotowa inwestycja obejmuje indywidualną zabudowę mieszkaniową, która stanowi niewielkie źródło emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz hałasu, a jej zasięg oddziaływania ograniczony będzie do terenu działki objętej niniejszym wnioskiem.

Oddziaływanie na jakość powietrza atmosferycznego w wyniku emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych w związku z realizacją prac budowlanych z wykorzystaniem typowego sprzętu i maszyn budowlanych, będzie miało charakter niezorganizowany i wieloletni ale przemijający.

Biorąc powyższe pod uwagę, nie przewiduje się, aby inwestycja na etapie eksploatacji stanowiła uciążliwości dla terenów sąsiednich i powodowała przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu na najbliższych terenach chronionych akustycznie. Nie przewiduje się również przekroczenia standardów jakości powietrza atmosferycznego.

Zgodnie z opinią RDOŚ, w celu uniknięcia ryzyka potencjalnego zanieczyszczenia środowiska, naprawy i tankowanie pojazdów i maszyn budowlanych prowadzone będą poza terenem budowy i zaplecza budowlanego, w miejscach odpowiednio do tego przystosowanych. Dlatego też inwestor jest zobowiązany do zlokalizowania zaplecza budowy, tj. bazy materiałowo-sprzętowej oraz miejsca czasowego postoju pojazdów i magazynowania odpadów na nawierzchni utwardzonej (np. z wykorzystaniem płyt betonowych, geomembrany, ewentualnie materiałów izolacyjnych (np., plandeki elastycznej)). Ponadto na inwestora nałożono obowiązek zaopatrzenia terenu budowy w środki do neutralizacji przypadkowo rozlanych substancji ropopochodnych, aby zanieczyszczenia usunąć niezwłocznie za pomocą środków do ich neutralizacji , a zebrany materiał przekazać do utylizacji uprawnionemu podmiotowi.

Na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji nie przewiduje się wytwarzania ścieków technologicznych.

Dla ograniczenia negatywnych wpływów na środowisko, w trakcie realizacji robót budowlanych przewiduje się zorganizowanie zaplecza budowy, wyposażonego w przenośne toalety.

Na etapie realizacji inwestycji ścieki socjalno-bytowe będą przechowywane w przenośnych sanitariatach typu Toi-Toi., a następnie wywożone przez specjalistyczne firmy w tym zakresie.

Na etapie eksploatacji projektowanych budynków wytwarzane ścieki socjalno-bytowe będą odprowadzane do gminnej kanalizacji sanitarnej. Przy założeniu użytkowania budynku mieszkalnego przez średnio 4 osoby, zużycie wody w jednym domu kształtować się może na poziomie około 12 m³/miesiąc (400 dm³/dobę). W związku z tym zapotrzebowanie na wodę do celów bytowych, przy realizacji 33 budynków mieszkalnych może wynieść łącznie około 13,2 m³/dobę (396 m³/miesiąc). Tym samym ilość wytwarzanych ścieków bytowych powstających na etapie eksploatacji z projektowanych budynków w liczbie 33 będzie kształtowała się na poziomie 13,2 m³/dobę (396 m³/miesiąc).

Jak wskazano w opinii PGW Wody Polskie, zaplecze budowy będzie posiadało uszczelnioną nawierzchnię, polegającą na zastosowaniu płyt betonowych i /lub folii uszczelniającej.

Projektowana zabudowa będzie zaopatrywana w wodę z sieci wodociągowej. Wszystkie ścieki, jak również wody opadowe oraz roztopowe z dróg i parkingów, kierowane będą do sieci kanalizacyjnej (względnie do zbiorników bezodpływowych i odbierane przez wyspecjalizowany podmiot), a dalej do oczyszczalni ścieków komunalnych, co gwarantuje, że ścieki zostaną poddane procesowi oczyszczania przez podmiot właściwy, posiadający wiedzę i doświadczenia oraz odpowiednie pozwolenia, wynikające z przepisów prawa.

e) ocenionego w oparciu o wiedzę naukową ryzyka wystąpienia poważnych awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych, przy uwzględnieniu używanych substancji i stosowanych technologii, w tym ryzyka związanego ze zmianami klimatu

Działki inwestycyjne znajdują się poza terenami zalewowymi, w związku z czym nie występuje zagrożenie zalaniem w czasie powodzi. Wody opadowe nie stanowią zagrożenia w razie ewentualnych silnych opadów deszczu, ponieważ teren inwestycyjny nie znajduje się w zagłębieniu, ponadto wody opadowe poprzez odpowiedni system drenarski będą odprowadzane do zbiorników magazynowych. Osuwiska ziemi nie stanowią zagrożenia dla przedmiotowych działek, a w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanych obiektów nie występują wypiętrzenia terenu. Wstrząsy sejsmiczne i silne wiatry stanowią zagrożenie dla projektowanych zabudowań, dlatego też w trakcie projektowania uwzględnione zostaną aspekty wytrzymałości budynku na powyższe zjawiska ekstremalne. Rodzaj zaplanowanych prac, jak i całość przedsięwzięcia nie przewiduje sytuacji, w ramach których może dojść do poważnej awarii przemysłowej. Projektowane obiekty nie stwarzają ryzyka wystąpienia poważnej awarii, a ryzyko wystąpienia katastrofy naturalnej lub budowlanej jest stosunkowo niskie. Z uwagi na ryzyko związane z możliwością wystąpienia awarii, katastrofy naturalnej lub budowlanej, w trakcie realizacji przedsięwzięcia ważne jest utrzymanie reżimów technologicznych, stałej kontroli maszyn i sprzętu, kontroli jakości wykonywanych robót oraz kontroli w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy.

W trakcie eksploatacji nie będzie występowało ryzyko prowadzące do powstania zagrożenia życia i zdrowia ludzi lub środowiska. Podsumowując, analizowane przedsięwzięcie, nie jest narażone na ryzyko wystąpienia poważnej awarii lub katastrofy naturalnej i budowlanej.

f) przewidywanych ilości i rodzaju wytwarzanych odpadów oraz ich wpływu na środowisko, w przypadkach gdy planuje się ich powstawanie,

Na podstawie dokumentacji oraz w ślad za opinią RDOŚ, na etapie prac wykonawczych źródłem powstawania odpadów będą roboty ziemne oraz funkcjonowanie tymczasowego zaplecza budowy. Gospodarka odpadami polegać będzie na prowadzeniu selektywnej zbiórki odpadów oraz gromadzenia odpadów w szczelnych pojemnikach/kontenerach w przeznaczonym do tego miejscu (na tymczasowym zapleczu budowy), a następnie przekazywana podmiotom zewnętrznym posiadającym stosowne uprawnienia w zakresie gospodarowania odpadami.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia w związku z użytkowaniem projektowanych budynków będą powstawały odpady związane głównie z przebywaniem mieszkańców, czyli tzw. odpadów komunalnych z grupy 20 – odpady komunalne łącznie z frakcjami gromadzonymi selektywnie. Charakter odpadów oraz ich sposób gromadzenia i unieszkodliwiania nie będzie generował niekorzystnych skutków środowiskowych. Zagospodarowanie odpadów będzie przebiegać zgodnie z wymaganiami ustawy o odpadach, natomiast właściciele poszczególnych nieruchomości będą zobowiązani do przestrzegania zasad w zakresie utrzymania czystości i porządku na terenie własnych posesji, zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

g) zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wynikającego z emisji

Z przedłożonej KIP wynika, iż emisja zanieczyszczeń powstających w związku z planowanym przedsięwzięciem nie przekroczy dopuszczalnych wartości. Analizowane przedsięwzięcie nie ma ponadnormatywnego wpływu na ludzi i na elementy środowiska, w tym na walory krajobrazu, istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu.

2) usytuowanie przedsięwzięcia, z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska, w szczególności przy istniejącym i planowanym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczania się środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz uwarunkowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - uwzględniające:

a) obszary wodno-błotne, inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliska łąkowe oraz ujścia rzek.

W miejscu planowanej inwestycji nie występują formy ochrony wymienione w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2024 r., poz. 1478 z późn. zm.), takie jak parki narodowe, rezerwy przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000, pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo krajobrazowe. Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane zostanie poza granicami korytarzy ekologicznych. Najbliższą formą ochrony jest rezerwat przyrody pn. „Rezerwat Parnowo”, oddalony o ok. 700 m w kierunku zachodnim od terenu inwestycji. Ponadto planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest także w odległości około od 0,9 do 1,1 km na zachód od użytku ekologicznego o nazwie „Bagno Tatów” oraz w odległości około 1,7 km na południe i na zachód od użytku ekologicznego o nazwie „Bagna i łąki Cieszyn”(Formy ochrony ustanowione uchwałą Nr XII/69/95 Rady Gminy w Biesiekierzu z dnia 28 grudnia 1995 r. w sprawie uznania gruntów za użytki ekologiczne). Wobec powyższego, zgodnie z opinią RDOŚ, uwzględniając odległość dzielącą ww. formę ochrony przyrody oraz ograniczony do granic terenu inwestycji zasięg możliwych negatywnych oddziaływań, można wykluczyć ryzyko pogorszenia stanu zachowania gatunków i siedlisk podlegających ochronie w granicach ww. rezerwatu.

b) obszary wybrzeży i środowisko morskie,

Teren inwestycyjny położony jest w odległości około 10 km od wybrzeża Morza Bałtyckiego.

c) obszary górskie lub leśne,

Na terenie wykazanych nieruchomości nie występują ww. obszary.

d) obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

Zgodnie z opinią PGW Wody Polskie, planowana inwestycja znajduje się poza strefami ochronnymi ujęć wody, poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych i GZWP (Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych) oraz poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

Mając zatem na uwadze zakres i charakter planowanego przedsięwzięcia tj., że inwestycja nie jest zlokalizowana na ciekach i nie wiąże się z wprowadzaniem ścieków bezpośrednio do wód i do ziemi,

PGW Wody Polskie uznało, że przeprowadzanie oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie jest konieczne. Przedsięwzięcie nie narusza warunków Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 16.11.2022 roku w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz.U.2023.335).

W związku z powyższym PGW Wody Polskie uznało, że przedmiotowa inwestycja, zarówno w fazie budowy jak i eksploatacji, nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko wodne i gruntowe, a tym samym nie nastąpi degradacja wód podziemnych i powierzchniowych spowodowana jakimikolwiek zanieczyszczeniami, jak również nie nastąpi pogorszenie potencjału ekologicznego i stanu chemicznego JCWP oraz stanu ilościowego i chemicznego JCWPd.

Jak zauważyło PGW Wody Polskie, wg dokumentacji na powyższych działkach nie znajdują się urządzenia melioracyjne. Warto jednak zauważyć, że na powyższym terenie mogą występować urządzenia melioracji wodnych nieznajdujące się w ewidencjach prowadzonych przez PGW WP, np. wybudowane przed 1945 rokiem. PGW Wody Polskie wskazało także w swojej opinii, że ewentualne kolizje zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych podlegać będą uzgodnieniu z właściwym organem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. Jednocześnie dokonanie ewentualnej przebudowy tychże urządzeń w obrębie terenu inwestycji Inwestor jest zobowiązany przeprowadzić na swój koszt. Przebudowa taka będzie poprzedzona uzyskaniem pozwolenia wodnoprawnego, w którym Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, jako organ za to odpowiedzialny, określi podstawowe parametry techniczne i szczegółowe warunki wykonania takiej przebudowy.

e) obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000, oraz pozostałe formy ochrony przyrody

Zgodnie z KIP, w miejscu planowanej inwestycji nie występują formy ochrony wymienione w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2024 r., poz. 1478 z późn. zm.), takie jak parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000, pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo krajobrazowe. Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane zostanie poza granicami korytarzy ekologicznych. Najbliższą formą ochrony jest rezerwat przyrody pn. „Rezerwat Parnowo”, oddalony o ok. 700 m w kierunku zachodnim od terenu inwestycji. Ponadto planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest także w odległości około od 0,9 do 1,1 km na zachód od użytku ekologicznego o nazwie „Bagno Tatów” oraz w odległości około 1,7 km na południe i na zachód od użytku ekologicznego o nazwie „Bagna i łąki Cieszyn” (Formy ochrony ustanowione uchwałą Nr XII/69/95 Rady Gminy w Biesiekierzu z dnia 28 grudnia 1995 r. w sprawie uznania gruntów za użytki ekologiczne). Wobec powyższego, zgodnie z opinią RDOŚ, uwzględniając odległość dzielącą ww. formę ochrony przyrody oraz ograniczony do granic terenu inwestycji zasięg możliwych negatywnych oddziaływań, można wykluczyć ryzyko pogorszenia stanu zachowania gatunków i siedlisk podlegających ochronie w granicach ww. rezerwatu.

Zgodnie z dokumentacją przedsięwzięcia oraz opinią RDOŚ, tutejszy organ ustalił, że skład florystyczny terenu w granicach przedsięwzięcia jest ubogi, co jest związane głównie z rolniczym użytkowaniem nieruchomości gruntowych, jako pola uprane. Przeprowadzone badania terenowe nie wykazały występowania chronionych gatunków zwierząt, grzybów i roślin oraz siedlisk przyrodniczych z załącznika I Dyrektywy Siedliskowej. Z uwagi na sąsiedztwo terenów rolno-leśnych, na obszarze inwestycji istnieje prawdopodobieństwo bytowania ptaków-, dlatego też inwestor został zobowiązany, aby w przypadku rozpoczęcia robót ziemnych w okresie lęgowym ptaków, czynności te prowadzić wyłącznie po wykonaniu i nadzorem ornitologicznym przeglądu terenu pod kątem jego zasiedlenia przez ptaki i potwierdzenia braku stanowisk lęgowych. Zgodnie z opinią RDOŚ, kontrolę zajęcia siedlisk należy przeprowadzić nie wcześniej niż 3 dni przed rozpoczęciem ww. prac. W przypadku wykrycia lęgów awifauny należy zaprzestać prowadzenia prac do czasu stwierdzenia przez ornitologa

wyprowadzenia młodych z gniazd.

Na terenie przedsięwzięcia nie można także wykluczyć występowania drobnych zwierząt, dlatego teren przedsięwzięcia musi być kontrolowany pod kątem ewentualnego uwięzienia zwierząt. Zwierzęta, które zostaną uwięzione, będą przeniesione w bezpieczne miejsce, zgodnie z przepisami prawa.

f) obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia

Według przedłożonej dokumentacji, na terenie przedsięwzięcia oraz w jego sąsiedztwie nie występują ww. obszary

g) obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne

Na terenie inwestycyjnym oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty kubaturowe wpisane do rejestru zabytków, założenia parkowe wpisane lub rekomendowane do wpisania w rejestrze zabytków, czy też założenia cmentarne wpisane lub rekomendowane do wpisania do rejestru zabytków. W miejscu realizacji inwestycji oraz na działkach graniczących z nim nie występują strefy ochrony stanowisk archeologicznych.

W rejonie planowanego przedsięwzięcia, tj. w odległości około 30 m na zachód od terenu inwestycyjnego znajduje się jedynie stanowisko archeologiczne Tatów nr 396, oznaczone w gminnej ewidencji zabytków jako: stanowisko 6, AZP 15-20/38, objęte strefą „W II” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Ponadto, z ogólnodostępnych danych wynika także, że najbliższym usytuowanym obiektem wpisanym do rejestru zabytków nieruchomości jest pałac znajdujący się w odległości około 1,5 km na południe od granic terenu przeznaczonego pod zainwestowanie.

h) gęstość zaludnienia

Wg GUS, stan na 2024 r. gęstość zaludnienia w Gminie Biesiekierz wynosi 60,2 os./km².

i) obszary przylegające do jezior

Planowane przedsięwzięcie nie będzie realizowane na obszarach przylegających do jezior, wobec tego nie będzie oddziaływać na takie obszary.

j) uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej

Planowane przedsięwzięcie nie będzie realizowane na obszarze miejscowości uzdrowiskowej ani zaliczanej do obszarów – ochrony uzdrowiskowej, wobec tego nie będzie oddziaływać na ww. obszary.

k) wody i obowiązujące dla nich cele środowiskowe

PGW Wody Polskie wskazało w swojej opinii, że w myśl § 3 ust. 1 pkt 55 b) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10.09.2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019 poz. 1839) inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane będzie w obszarze mającym wpływ na:

- obszar jednolitej części wód podziemnych JCWPd o kodzie GW60009, która charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym i słabym stanem ilościowym. Stan ogólny dla JCWPd określono jako słaby. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego jest zagrożona ilościowo. Celami środowiskowymi dla JCWPd są: dobry stan chemiczny oraz dobry stan ilościowy;
- obszarze jednolitej części wód powierzchniowych o nazwie Czarna i kodzie RW60001544889. Jest to naturalna część wód charakteryzująca się umiarkowanym stanem ekologicznym. Stan chemiczny nie został określony. Stan ogólny jest zły. Celami środowiskowymi dla powyższej JCWP jest osiągnięcie dobrego stanu ekologicznego i dobrego stanu chemicznego. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego jest zagrożona.

Ponadto realizacja przedsięwzięcia, w odniesieniu do osiągnięcia celów środowiskowych, nie spowoduje istotnych zmian w funkcjonowaniu JCW, jak również nie wystąpią trwałe, negatywne zmiany biologiczne, hydromorfologiczne oraz fizykochemiczne wód tego obszaru. Jednocześnie sposób zagospodarowania i użytkowania zlewni będzie utrzymany. Podczas realizacji przedsięwzięcia nie

ulegnie zasadniczo zmianie sposobu regulacji stosunków wodnych na przedmiotowym obszarze. Przedsięwzięcie nie będzie oddziaływać negatywnie na potencjał ekologiczny i stan chemiczny wód na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia. Jednocześnie można stwierdzić, że cel przedsięwzięcia nie narusza celu Ramowej Dyrektywy Wodnej.

3) rodzaj, cechy i skalę możliwego oddziaływania rozważanego w odniesieniu do kryteriów wymienionych w pkt 1 i 2 oraz w art. 62 ust. 1 pkt 1, wynikające z:

a) zasięgu oddziaływania - obszaru geograficznego i liczby ludności, na którą przedsięwzięcie może oddziaływać,

Planowana zabudowa zlokalizowana będzie w województwie zachodniopomorskim, w powiecie koszalińskim, w gminie Biesiekierz, w obrębie Tatów, na terenie działek nr 18/3, 18/5, 18/6, 18/7, 18/8, 18/9, 18/10, 19/2. W bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej inwestycji znajdują się m.in.: grunty orne, grunty rolne zabudowane, tereny mieszkaniowe, zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, tereny produkcyjno-usługowe. Teren inwestycyjny nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z podziałem fizyczno-geograficznym Polski według J. Kondrackiego teren planowanego przedsięwzięcia znajduje się w obrębie megaregionu: Pozaalpejska Europa Środkowa, prowincji: Niż Środkowoeuropejski, podprowincji: Pobrzeże Południowobałtyckie, makroregionu: Pobrzeże Koszalińskie, mezoregion: Równina Białogardzka. Zgodnie z przedłożoną przez inwestora dokumentacją, przedmiotowa inwestycja nie spowoduje ponadnormatywnego oddziaływania na tereny sąsiednie ani na ludność.

b) transgranicznego charakteru oddziaływania przedsięwzięcia na poszczególne elementy przyrodnicze

Na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji wykazane oddziaływania będą miały charakter wyłącznie lokalny i zamkną się w granicach działek inwestycyjnych. Planowane przedsięwzięcie w całości realizowane będzie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. W oparciu o powyższe, nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania na środowisko.

c) charakteru, wielkości, intensywności i złożoności oddziaływania, z uwzględnieniem obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej oraz przewidywanego momentu rozpoczęcia oddziaływania
Ze względu na skalę planowanego przedsięwzięcia, dzięki zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych i technologicznych ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko, tutejszy organ uznał, że jego oddziaływanie nie będzie miało znacząco negatywnego wpływu na stan środowiska naturalnego oraz nie spowoduje znacznego obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej. Przewidywany moment rozpoczęcia oddziaływania związany będzie z rozpoczęciem robót związanych z realizacją przedsięwzięcia.

d) prawdopodobieństwa oddziaływania

Zgodnie z dokumentacją przedłożoną przez inwestora, zasięg oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko będzie miał lokalny charakter i nie będzie źródłem ponadnormatywnych oddziaływań.

e) czasu trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania

Faza budowy związana jest nieodzownie z uciążliwością dla powietrza atmosferycznego w postaci zanieczyszczeń gazowych oraz pyłowych. Substancjami, które wpływają na lokalne pogorszenie stanu jakości powietrza atmosferycznego są głównie: pył powstający podczas robót ziemnych (np. pyły porywane podczas transportu i przeładunku materiałów sypkich), spaliny pochodzące z silników maszyn i środków transportu. Wymienione uciążliwości powstawać będą w fazie prowadzenia robót budowlanych i będą miały charakter krótkotrwały i przejściowy oraz będą zamykać się w granicach działek inwestycyjnych.

f) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się

realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia - w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem

Zgodnie z dokumentacją przedłożoną przez inwestora, na etapie realizacji przedsięwzięcia nie wystąpią oddziaływania skumulowane, z uwagi na przesuwanie tzw. frontu robót. Oznacza to, że roboty budowlane oraz prace związane z zagospodarowaniem terenu będą odbywać się etapowo. Na etapie eksploatacji wprawdzie może dojść do zwiększonego ruchu pojazdów, z których będą korzystali mieszkańcy, jednakże niniejsze oddziaływanie zamknie się w granicach przedmiotowych działek. Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, iż teren inwestycyjny został już przekształcony antropogenicznie, a po zrealizowaniu przedsięwzięcia powstanie wyłącznie zabudowa o charakterze mieszkaniowym nawiązująca do zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie inwestycji. Z uwagi na powyższe, planowane przedsięwzięcie nie będzie wiązać się z przekroczeniem standardów akustycznych. Reasumując na terenie, na którym planuje się realizację inwestycji oraz w obszarze jej oddziaływania nie występują inne przedsięwzięcia realizowane lub zrealizowane, których skumulowane oddziaływania mogłyby naruszyć standardy jakości środowiska.

g) możliwości ograniczenia oddziaływania.

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją, inwestor przedłożył informacje o planowanych rozwiązaniach, służących minimalizacji negatywnego wpływu planowanego przedsięwzięcia na środowisko. Tym samym, ww. przedsięwzięcie nie będzie wykazywało znaczącego oddziaływania na środowisko i nie będzie źródłem ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz oddziaływań akustycznych mogących pogorszyć stan środowiska, zarówno na etapie jego realizacji jak i eksploatacji. Przede wszystkim jednak, zgodnie z art. 84 ust. 1a ustawy ooś, niniejsza decyzja obliuguje inwestora do podejmowania wszelkich starań mających na celu zmniejszenie ewentualnych uciążliwości, w szczególności stosować się do przepisów art. 75 ust. 1 i 2 ustawy a dnia 27 kwietnia 2001 r. -Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2025 r. poz. 647 i poz. 1080) oraz przepisów ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2023 r. poz.1587 z późn. zm.)

Ponadto, w przedłożonej dokumentacji inwestor przedstawił ewentualne warianty przedsięwzięcia.

1. WARIANT PRZEDSTAWIONY W OPRACOWANIU

Ze względu na wielkość i specyfikę planowanej inwestycji brak jest przewidzianych innych wariantów niż opisany w opracowaniu. Radykalną alternatywą dla omawianego wariantu przedsięwzięcia byłoby całkowite zaniechanie realizacji inwestycji.

2. WARIANT ZEROWY

Wariant zerowy będzie polegał na pozostawieniu terenu w stanie istniejącym. Obszar przeznaczony pod zainwestowanie jest niezabudowany i posiada charakter rolniczy. W wariantcie zerowym wnioskodawca nie zrealizuje planowanego zamierzenia inwestycyjnego, a teren w dalszym ciągu pozostanie obszarem rolniczym. Mając jednak na uwadze atrakcyjne położenie przedmiotowego terenu, dobre skomunikowanie z miastem, jak również zapotrzebowanie na teren pod budownictwo mieszkaniowe, inwestor podjął decyzję o rozpoczęciu działań zmierzających do realizacji niniejszego przedsięwzięcia.

3. WARIANT I – REALIZACJA INWESTYCJI

Realizacja inwestycji w zakresie opisanym w KIP pozwoli na prawidłowe zagospodarowanie terenu przedmiotowych działek i nie będzie odbiegała od zagospodarowania terenów sąsiednich. Budynki mieszkalne, które powstaną w wyniku realizacji inwestycji, w luźnej zabudowie będą starannie wkomponowane w krajobraz. Będą nawiązywały do wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz do form architektonicznych występujących na tym terenie pod względem gabarytów, wysokości oraz

neutralnej kolorystyki. Nowa zabudowa i infrastruktura zostaną zaprojektowane z zachowaniem tradycyjnej struktury wewnętrznej. Cechy architektoniczne nowych budynków będą spełniały wymagania decyzji o warunkach zabudowy, pozyskanych dla przedmiotowej inwestycji. Przewiduje się zastosowanie materiałów wykończeniowych pochodzenia naturalnego (drewno, kamień naturalny, tynki mineralne).

Przedmiotem wniosku jest wariant I, który polega na budowie do 33 budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie działek nr 18/3, 18/5, 18/6, 18/7, 18/8, 18/9, 18/10, 19/2 w obrębie Tatów. Zdaniem autora karty informacyjnej przedsięwzięcia planowana inwestycja poprzez wdrożenie wszelkich działań minimalizujących zaprezentowanych w niniejszym opracowaniu nie wpłynie negatywnie na środowisko.

W związku z powyższym, mając na uwadze rodzaj i skalę, a także potencjalne uciążliwości związane z realizacją i eksploatacją planowanego przedsięwzięcia stwierdzono, że przy spełnieniu warunków określonych w niniejszej decyzji, planowane przedsięwzięcie nie będzie w sposób znaczący negatywnie oddziaływać na środowisko, dlatego zdaniem organu przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie jest uzasadnione.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Decyzję wydano w oparciu o:

- art. 104 ustawy Kpa stwierdzający, iż organ administracji załatwia sprawę przez wydanie decyzji,
- art. 84 oraz art. 85 ustawy ooś, które mówią, co powinna zwierać decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach w przypadku stwierdzenia braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tut. organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Z upoważnienia Wójta
Kierownik Referatu
Ochrony Środowiska i Rolnictwa
Agnieszka Kunz

Otrzymują (zpo):

- inwestor
- strony postępowania zgodnie z art. 49 kpa
- a/a

Do wiadomości (e-doręczenia):

- Starostwo Powiatowe w Koszalinie
- Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Szczecinie, WST w Koszalinie,
- PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Koszalinie

Załącznik nr 1

do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znak UG.OŚR.Ś.6220.6.19.2025.KA z dnia 21.10.2025 r. w sprawie wydania decyzji dla przedsięwzięcia pn. „Zabudowa mieszkaniowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działek nr 18/3, 18/5, 18/6, 18/7, 18/8, 18/9, 18/10, 19/2 w obrębie ewidencyjnym Tatów, w gminie Biesiekierz”, wydanej na wniosek inwestora Pani

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie do 33 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym dróg dojazdowych, na terenie działek nr 18/3, 18/5, 18/6, 18/7, 18/8, 18/9, 18/10, 19/2 w obrębie ewidencyjnym Tatów, w gminie Biesiekierz, zajmujących łącznie powierzchnię 62 341 m², z czego pod projektowaną inwestycję planuje się przeznaczyć obszar 56 741 m² (obszar o powierzchni około 5,7 ha). Teren inwestycyjny nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z przedłożoną przez inwestora dokumentacją, w związku z planowaną zabudową przyjęty obszar inwestycyjny zostanie podzielony na 36 mniejszych działek o powierzchni wielkości rzędu od 900 m² do 4 265 m². Wjazd na teren projektowanej zabudowy będzie realizowany od strony południowej z drogi publicznej – działka nr 20/1 obręb Tatów, a następnie poprzez zaprojektowany układ dróg wewnętrznych. Powierzchnia działek drogowych zgodnie ze wstępną koncepcją podziału terenu inwestycyjnego będzie wynosić 7 401 m². Grunty znajdujące się w granicach działek inwestycyjnych zostały sklasyfikowane jako grunty orne RIVb i RV.

Projektowany zespół budynków może być realizowany etapowo. Dla poszczególnych etapów zakłada się możliwość uzyskiwania odrębnych pozwoleń na budowę. Aktualnie inwestor nie posiada szczegółowych projektów dla poszczególnych budynków.

Wstępnie założono, że planowane do realizacji obiekty zostaną wykonane w technologii tradycyjnej murowanej lub drewnianej, na fundamentach lub płytach fundamentowych, z dachem dwu lub czterospadowym krytym dachówką lub blachodachówką. Projektowane domy nie będą podpiwniczone. Zakłada się, że pojedynczy budynek będzie posiadał maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne i maksymalną wysokość do 9 m (będą to obiekty należące do kategorii tzw. budynków niskich).

Ponadto, w ramach planowanego przedsięwzięcia zakłada się, że:

- maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie przekroczy 20% z powierzchni docelowo wydzielonej działki przeznaczonej pod zabudowę budynkiem mieszkalnym,
- w granicach poszczególnych działek przy projektowanych budynkach wykonanie terenów utwardzonych o powierzchni nieprzekraczającej 30% z powierzchni wydzielonej parceli,
- tereny utwardzone zostaną wykonane z kostki betonowej polbruk na podsypce cementowo-piaskowej, płyty ażurowej lub geokraty,
- każda z wydzielonych parceli pod projektowane budynki może zostać ogrodzona,
- minimum 50% z powierzchni poszczególnych, docelowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę będzie stanowiła powierzchnia biologicznie czynna.

- iż na każdej z parceli, od strony granicy sąsiadującej z projektowaną drogą dojazdową, będą wyznaczone miejsca gromadzenia odpadów komunalnych – ułatwi to odbiór odpadów z poszczególnych posesji,
- w ramach niniejszego przedsięwzięcia wraz z realizacją poszczególnych budynków, realizowana będzie równocześnie infrastruktura towarzysząca umożliwiającą późniejszą ich eksploatację, w tym wewnętrzne drogi dojazdowe umożliwiające dojazd do poszczególnych nieruchomości oraz sieci uzbrojenia terenu. Projektowane drogi będą posiadały szerokość około 8 m. Na obecnym etapie nie przewiduje się realizacji drogi z nawierzchni twardej, w przyszłości jednak dopuszcza się taką możliwość po realizacji planowanych budynków, wówczas zostanie ona wykonana, np. z płyt betonowych lub kostki typu polbruk,
- dojazd do terenu inwestycyjnego zostanie zapewniony z drogi publicznej (działka nr 20/1 w obrębie Tatów), poprzez zaprojektowany układ dróg wewnętrznych.

Zakłada się, że projektowana zabudowa będzie zaopatrywana w wodę z sieci wodociągowej, a powstające ścieki socjalno-bytowe będą odprowadzane do zbiorczej kanalizacji sanitarnej. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych przyjęto, że wody opadowe i roztopowe pochodzące z dachów budynków oraz ze szczelnych terenów utwardzonych w obrębie działek przeznaczonych pod planowane budynki, będą odprowadzane do zbiorników magazynowych zlokalizowanych przy poszczególnych budynkach w granicach każdej z parceli. Alternatywnie, wody opadowe i roztopowe z dachów budynków, ze szczelnych terenów utwardzonych w obrębie działek przeznaczonych pod budynki, zostaną odprowadzone wraz z wodami opadowymi i roztopowymi pochodzącymi z dróg dojazdowych do zaprojektowanej wewnętrznej kanalizacji deszczowej, a następnie po ich oczyszczeniu w osadnikach i separatorach substancji ropopochodnych do szczelnych podziemnych zbiorników retencyjnych. Finalnie w zależności od możliwości technicznych oraz pozyskanego pozwolenia do wskazanego odbiornika lub do zbiorczej kanalizacji deszczowej.

Budynki zasilane będą w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej. Zakłada się, że projektowane budynki będą ogrzewane z wykorzystaniem kotłów gazowych (opcjonalnie w przypadku nie zastosowania ogrzewania elektrycznego lub pomp ciepła). Realizacja uzbrojenia technicznego obejmująca ww. sieci i przyłącza niezbędna do funkcjonowania planowanego przedsięwzięcia nastąpi w oparciu o odrębne projekty, zgłoszenia wydane zgodnie z warunkami i umowami zawartymi z poszczególnymi dysponentami tych mediów.

Teren inwestycyjny zlokalizowany jest poza granicami obszarów podlegających ochronie zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2024 r., poz. 1478 z późn. zm.).

Z upoważnienia Wójta

Kierownik Referatu

Ochrony Środowiska i Rolnictwa

Agnieszka Kunz